

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di:

**una porzione di fabbricato sita nel Comune di Olgiate Comasco in via Roma snc
composta da un negozio al piano terra di due locali con annessi servizi e n. tre
posti auto coperti al piano seminterrato.**

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

fg. 11 particella 11366 sub.ni 91 (negozio), 86,87,88

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 400.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *LA BOTTEGA DELL'OCCHIALE SAS DI BAROFFIO
MARIA CHIARA E C.*

Attività: ottico

Persone contattate: *Baroffio tel. 031/563527*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *NUOVO SPAZIO SRL*

Attività: immobiliare

* * * * *

Il sottoscritto geom. Michele Ferrara , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9263, ricevuto incarico da ALBA LEASING S.p.A. di Milano di effettuare perizia tecnico-estimativa dell'immobile descritto in epigrafe, a seguito di sopralluogo compiuto in data 11/11/2014 alle ore 14,00, alla presenza del sig. Baroffio Mario della società futura utilizzatrice, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 – Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Olgiate Comasco, via Roma

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Negozi

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che il fabbricato, adibito ad uso commerciale, è ubicato al Piano Terra, Scala - Interno - , Vani 2 , Accessori 2, Ingressi 1.

Posti auto per ciascuno

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che il fabbricato, adibito ad uso posto auto, è ubicato al Piano Terra, Scala - Interno - , Vani 1 , Accessori -, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

Il comune di Olgiate -comasco è posizionato a ovest del capoluogo di provincia ai confini con la provincia di Varese

Trattasi di un comune di 12.000 abitanti

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona semicentrale del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente nella zona residenziale/commerciale

La zona è di buon, l'arredo urbano è in fase di completamente.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibile la strada provinciale 23 e l'autostrada A8

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché è in serito in un complesso immobiliare di recente realizzazione adibito a commercio e uffici con la presenza di un supermercato e di un poliambulatorio asl.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2014

Superficie sviluppata (commerciale):

Negozi	mq	131
Posto auto sub. 86	mq	13

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Posto auto sub. 87	mq	13
Posto auto sub. 88	mq	19
<i>Altezze interne:</i>		
Negozi	m	3,00
Posti auto	m	2,40

L'oggetto della presente relazione è composto da:

un negozio al piano terra che affaccia direttamente sulla piazza commerciale composto da sette vetrine ed è adibito a vendita di occhiali con un locale per l'esame della vista e un retro composto da disimpegno e servizio igienico.

Tre posti auto al piano seminterrato

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: parte in cemento armato e parte in acciaio

Copertura: piana

Tamponamenti: in muratura con finitura esterna in pietra

Compartimentazioni interne: pareti un cartongesso

Serramenti esterni: vetrine in alluminio con vetrocamera

Serramenti interni: porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno; la porta del bagno è blindata

Pavimento/rivestimento: la pavimentazione è in gres, nei posti auto è in cemento con finitura al quarzo

Impianto elettrico: con quadro di distribuzione e impianto prese e luci passanti nel controsoffitto e sottotraccia.

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di buona qualità. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: l'impianto di riscaldamento è centralizzato con la distribuzione a pavimento. L'immobile è dotato di impianto trattamento aria

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di ottima qualità.

Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si rileva la presenza di elementi in amianto

1.7. Provenienza

La parte venditrice era divenuta proprietaria dell'area su cui è stato realizzato il complesso commerciale di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte integrante in forza di:

- Parte con atto Atto a rogito notaio Federica Giazzi stipulato in data 10/02/2004 rep. 3040/1713 dal sig. Maino Federico
- Parte con atto a Rogito notaio Roberto Capizzi stipulato in data 13/02/2004 rep. 47679/18054 dalla ditta Impresa costruzioni Carboncini e C. spa
- Parte con atto di cessione di aree a rogito notaio Roberto Capizzi stipulato in data 25/11/2010 dal Comune di Olgiate Comasco

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Olgiate Comasco *Fg. 9 (foglio logico) particella 11366*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Como del 07/12/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Gli immobili oggetto della presente relazione risulta censiti al catasto fabbricati del Comune di Olgiate Comasco come segue:

fg. 11 particella 11366 sub. 91 categ. C/1 classe 6 mq. 111 rendita € 2.058,03 via Roma snc piano T .

fg. 11 particella 11366 sub. 86 categ. C/6 classe 2 mq. 12 rendita € 61,97 via Roma snc piano S1 .

fg. 11 particella 11366 sub. 87 categ. C/6 classe 2 mq. 12 rendita € 61,97 via Roma snc piano S1 .

fg. 11 particella 11366 sub. 88 categ. C/6 classe 2 mq. 17 rendita € 87,80 via Roma snc piano S1 .

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna e classamento alle planimetrie catastali.

Si attesta pertanto la conformità catastale.

2.3 – Valore congruo catastale

Applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5% ai sensi della L. 662/96, il coefficiente di capitalizzazione di legge, aumentato del 20% in applicazione della L. 350/2003, come modificata dalla L. 191/2004, si calcola il Valore Congruo Catastale:

Unità immobiliare	Rendita (€)	Moltiplicatore	Valore congruo catastale (€)
Sub. 91 cat. C/1	2.058,03 + 5%	34 + 20%	88.166,01
Sub. 86 cat. c/6	61,97+ 5%	100 + 20%	7808,22
Sub. 87 cat. c/6	61,97+ 5%	100 + 20%	7808,22
Sub. 88 cat. c/6	87,80+ 5%	100 + 20%	11062,80

Tale valore risulta *inferiore* all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

In data 30/10/2014 con prot . 4768 la parte venditrice ha presentato attestazione di agibilità per attività economiche ai sensi art. 5 lr 1/2007 per il solo sub 91 (negozi)

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le conformità dell'immobile.

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

Le aree su cui è stato edificato il complesso edilizio hanno destinazione residenziale/commerciale con obbligo di piano attuativo

Per la realizzazione dell'immobile è stato approvato dal Comune un programma integrato di intervento nel comparto urbanistico denominato AS2

Il sottoscritto dichiara la conformità urbanistica dell'immobile e dell'attività in esso esercitata.

4.1.2 - Regolarità edilizia.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire rilasciato in data 05/10/2009 n. 133/2009 prot. 0022522 prat. 4074 OLG /2009 E per la realizzazione di edifici pubblici e privati a destinazione commerciale e direzionale ricompresi nell'ambito unitario di intervento AU1
- Proroga dei termini del permesso di costruire rilasciata in data 18/11/2010 prot. 0027392 pratica suap 4878/ olg/2010E
- Dia presentata il 11/08/2011 per variante a permesso di costruire
- Dia presentata il 21/10/2013 n. 4274 per variante
- Dia presentata il 27/01/2014 n. 415

- Scia del 19/09/2014 prot. 0003865 per variante a permesso di costruire

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è conforme agli elaborati di progetto approvati.

4.2 – Conformità statica.

Il certificato del collaudo statico è stato correttamente depositato in comune in data 14/04/2011 con il prot. 297

4.3 – Conformità impianti. Certificazioni ex L. 46/90

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;

Per gli impianti sono state consegnate al sottoscritto le seguenti dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90:

- *impianti elettrici: sig. Bernasconi Zeffirino della ditta Elettrotecnica F.lli Bernasconi snc con sede in Albiolo (CO) rilasciato il 30/10/2014*
- *impianto idrotermosanitario: sig. Mauri Fiorenzo della ditta Cama srl con sede in Colverde (Co) rilasciato in data 21/10/2014*

Visti gli impianti, esaminate le certificazioni delle imprese realizzatrici e la dichiarazione di rispondenza del professionista abilitato il sottoscritto dichiara la conformità alle regole dell'arte ed alle norme di sicurezza degli impianti installati nell'immobile.

In data 07/08/2014 con prot. 0003158 è stato protocollato in comune allo sportello unico imprese la SCIA per la sicurezza antincendio pervenuta al comando dei vigili del fuoco in data 13/08/2014.

Dalla documentazione pervenuta non si rilevano richieste di integrazioni nei 30 gg successivi e pertanto si intende accolta la SCIA per la sicurezza antincendio.

4.4 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Certificato energetico rilasciato il 17/09/2014 protocollo 13165-000207/14 valido sino al 17/09/2024 redatto dal certificatore Beatrice Guffanti accreditato al n. 23300.

4.5 – Reverse Charge (D.M. 25.5.2007).

Immobile realizzato dalla parte venditrice da meno di 5 anni

La parte venditrice ha rilasciato dichiarazione che la presente compravendita verrà assoggettata a IVA ordinaria

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Per la realizzazione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione è stato stipulato i seguenti atti di convenzione:

- convenzione del 24/05/2006 rep. 36/06 a firma del segretario generale del comune di Olgiate Comasco dott.ssa Antonella Petrocelli tra il comune di Olgiate e la Nuovo spazio srl
- convenzione del 11/09/2008 rep. 39/08 a firma del segretario generale del comune di Olgiate Comasco dott. Emilio Ferrante tra il comune di Olgiate e la Nuovo spazio srl per modifica alla convenzione 36/06
- convenzione del 19/04/2011 rep. 20/11 a firma del segretario generale del comune di Olgiate Comasco dott.Emilio Ferrante tra il comune di Olgiate e la Nuovo spazio srl per modifica parziale della convezione 39/08
- convenzione del 20/12/2012 rep. 117/2012 a firma del segretario generale del comune di Olgiate Comasco dott.Emilio Ferrante tra il comune di Olgiate e la Nuovo spazio srl per modifica parziale della convezione 39/08

Con questi atti la nuova spazio si impegnava a realizzare a titolo di scomputo di oneri tutte le opere pubbliche comprese nel piano integrato di intervento con l'aggiunta del poliambulatorio al primo piano (modifica del 2012).

L'intervento nella sua totalità è diviso in tre comparti da realizzarsi entro il 2018 :

AU1 – con destinazione prevalente pubblica /commerciale

AU2 – con destinazione prevalente residenziale

AU3- con destinazione prevalente residenziale /turistico-ricettiva

La data di scadenza prevista dalla convenzione per la realizzazione del comparto AU1 era del 25/01/2014.

La nuova spazio ha presentato a garanzia della realizzazione delle opere di convenzione fidejussione assicurativa (pari a € 6.078.000,00) della reale mutua assicurazioni con obbligo di integrazione ogni due anni per l'aggiornamento degli interessi.

Da quanto potuto verificare sul posto si rileva che quasi tutte le opere del presente lotto sono state completate compreso il poliambulatorio, i parcheggi al piano interrato e la piazza antistante al supermercato.

Risulta in corso di completamento una strada laterale per i quali stavano aspettando un tir con il materiale di finitura superficiale proveniente dall'estero.

Non è stata consegnata documentazione che attesti la proroga della scadenza del primo comparto, ma si rileva che l'attività di poliambulatorio e supermercato

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

come la altre attività commerciali e direzionali sono già insediate nel complesso e regolarmente funzionanti.

Anche dalle comunicazioni rilasciate recentemente dal comune in merito alla validità dell'agibilità per attività economiche richieste in base alla Lr 1/2007 non fanno presagire diatribe sul ritardo dei lavori sicuramente giustificati dalla particolare complessità dell'intervento.

Nella convenzione del 2008 art. 13 (e non risulta variato in quelle successive) è previsto in caso di vendita separata dei lotti l'obbligo di presa in carico degli acquirenti dei contenuti e adempimenti della convenzione che risultano ancora da eseguire; questo obbligo deve essere indicato nella nota di trascrizione che dovrà essere consegnata in copia autentica al comune entro 60gg

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società cliente che stava allestendo il negozio

5.3 – Servitù.

Non si rilevano servitù in essere

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

6 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

6.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Negozi" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	Sup. ragg.
negozio	131	1,00	131

Posti auto	45	0,33	14,85
TOTALE			145.85

6.3 - Valore attuale di mercato.

6.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

min. €/mq 2.500,00; max. €/mq 2.700,00.

Si assume il valore di €/mq 2.600,00

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 2.600,00 * \text{mq } 145.85 = \text{€ } 379.210,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+1%
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+1%
Grado di finitura	+1%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+1%
Area esterna	-
Dimensioni	-

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 379.210,00 * 1,05 = \text{€ } 398.170,00$$

6.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

€ 400.000,00

(diconsi Euro quattrocentomilamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato deprezzato di un ulteriore 5%

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$€ 400.000,00 * 0,95 = € 380.000,00$$

arrotondato in

€ 380.000,00

(diconsi Euro trecentottantamila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Alla luce delle considerazioni effettuate sul valore dell'immobile, l'acquisto dello stesso alle condizioni proposte dall'utilizzatore è da ritenersi congruo.

6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'70 % del valore attuale di mercato.

$$€ (0,70 * 400.000,00) = € 280.000,00$$

(diconsi duecentottantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.6 – Valore Normale.

Applicando le disposizioni impartite dal Direttore dell' Agenzia delle Entrate con provvedimento n° 2007 / 120811 del 27 luglio 2007 si calcola (si veda l'apposito allegato) il Valore Normale dell'immobile, sulla base delle quotazioni più recenti (1° semestre 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$\text{V. N. negozio} = € [(1.200,00+2000,00)/2] \times 1,30 * 131 \text{ mq} = € 272.480,00$$

$$\text{V. N. box} = € [(790,00+950,00)/2] \times 1,30 * 45 \text{ mq} = € 50.895,00$$

Il Valore Normale è **inferiore** al valore attuale di mercato stimato per l'immobile.

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Tenuto conto che le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parte integrante di un complesso edilizio di ben più ampie dimensioni si ritiene congruo considerare l'incidenza del valore del terreno nel 20% del valore commerciale sopra determinato:

$$V_T = € 400.000,00 * 20\% = € 80.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

Il valore stimato dell'immobile viene così disaggregato per singolo subalterno catastale:

Foglio 11, PART. 11366

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore arrotondato
91	C/1	131	2748,09	360.000,00
86	C/6	13	888,95	11.555,00
87	C/6	13	888,95	11.555,00
88	C/6	19	888,95	16.890,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Geom. Michele Ferrara



San Donato Milanese lì 07/12/2014

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

